



Rapla Vallavalitsus
rapla@rapla.ee

Teie: 01.03.2024 nr 6-2/40-24

Meie: 12.04.2024 nr 14-3/3923-5

**Koostöötegijate ja kaasatavate määramine ning seisukoht
Kalevi külas Kaupmehe detailplaneeringu eelnõu kohta**

Rapla Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Kalevi külas Kaupmehe detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati Rapla Vallavolikogu 26.02.2024 otsusega nr 9. Planeeringuala hõlmab Kaupmehe katastriüksust (katastritunnus 66801:001:1543, 100% maatulundusmaa, pindala 6724 m²) ning osaliselt 20141 Rapla-Varbola tee (katastritunnus 66904:001:1990), 6690023 Sõerumäe-Alu tee L3 (katastritunnus 66901:001:0564), 20142 Alu keskuse tee L5 (katastritunnus 66904:005:0420), 20142 Alu keskuse tee L4 (katastritunnus 66904:005:0143) ja 20142 Alu keskuse tee L7 (katastritunnus 66904:005:0144) katastriüksuseid. Planeeringuala on hoonestamata. Detailplaneeringu eesmärk on Kaupmehe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine ning ehitusõiguse määramine kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone püstitamiseks.

Alal kehtib Rapla Vallavolikogu 01.03.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Rapla valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala kaitsva (säilitatava) metsamaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 4.12 on kaitsva (säilitatava) metsamaa ülesandeks keskkonnakaitseliselt kahjulike mõjude – nagu liiklusest tuleneva müra ja õhusaaste - aga ka näiteks teatud tootmistegevusest tuleneva keskkonnasaaste (müra, õhku paisatud kahjulikud ühendid ja ebaseadlik lõhn) ning samuti kestvatest tuultest tulenevate negatiivsete mõjude vähendamine. Lisaks on välja toodud, et kaitsva (säilitatava) metsamaa piirkonda jääva maakasutuse juhtotstarbe muutmine võib toimuda erandkorras seaduses sätestatud juhtudel. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe osas ning detailplaneeringu koostamisel kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Märgime, et Rapla Vallavalitsus ei ole vastavalt PlanS § 142 lõikele 4 palunud määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Detailplaneeringu algatamise otsuse lisas „Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“ on märgitud koostöötegijateks Keskkonnaamet, Maa-amet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Päästeamet ja Transpordiamet. Kaasatavateks on märgitud Regionaal- ja

Põllumajandusministeerium, Elektrilevi OÜ, Telia AS, Allika, Kaaga, Kaare, Kreemivalli ja Rapla tee 1//Pargi katastriüksuste omanikud ning Mäe tn 4 korteriühistu ja Mäe tn 5 korteriühistu.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest, arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ja PlanS § 142 lõiget 4, ei määra Regionaal- ja Põllumajandusministeerium täiendavalt koostöötegijaid lisaks lähteseisukohtades nimetatud asutustele. Palume detailplaneeringu menetlusse kaasata Kibuvitsa (katastritunnus 66904:001:0043) katastriüksuse omanik ja AS Rapla Vesi. Palume veenduda, et kaasatud oleks kõik isikud, kelle õigusi võib detailplaneering puudutada.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Palume vaadata üle detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud mõisted. Kasutada korrektselt mõisteid katastriüksus, krunt ja kinnistu. Näiteks on seletuskirjas välja toodud, et detailplaneeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks. Vastavalt PlanS § 6 punktile 8 määratakse detailplaneeringuga krundid. Maakatastriseaduse alusel moodustatakse katastriüksused ning kinnistu on defineeritud kinnistusraamatuseaduses. Detailplaneeringu põhijoonisel on välja toodud planeeritavate kinnistute piirid. Palume joonistel kajastada kruntide piirid vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 1. Palume detailplaneeringu eelnõud eelneva osas parandada.
2. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 2 „Detailplaneeringu koostamise eesmärk“ on selgitatud, et planeeringuala hõlmab lisaks Kaupmehe katastriüksusele ka osaliselt Rapla-Varbola tee ning Sõerumäe-Alu tee L3 katastriüksuseid, samuti Rapla-Varbola teest põhjapoolse jääv ala kergliiklustee planeerimiseks ning autobussipeatuse uue asukoha näitamiseks. Põhijoonisele kantud planeeringuala piir ühtib Kaupmehe katastriüksuse piiriga. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Kuna detailplaneeringuga on antud ristmiku ümberehitamiseks tingimused, palume põhijoonist parandada ja määrata õige planeeringuala piir. Lisaks planeeringuala piiridele palume joonistel määrata korrektselt ka kruntide piirid.
3. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07). Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus ehk üldplaneeringu muutmise vajadust peab põhjendama. Detailplaneeringu seletuskirja peatükkides 6 „Üldplaneering, varem kehtestatud detailplaneeringud“ ja 8.1 „Üldosa, Rapla valla üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on ebaselgelt välja toodud, milles seisneb üldplaneeringu muutmine (st milline on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve, milles seisneb maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ning millistele teistele üldplaneeringu tingimustele detailplaneering ei vasta). Eelkõige palume välja tuua, kuidas on tagatud keskkonnakaitseliste kahjude vältimine peale juhtotstarbe muutmist ja detailplaneeringu elluviimist ning milles seisneb antud juhul olukorra erandlikkus. Lisaks puuduvad kaalutlused ja põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Samuti on vastavalt PlanS § 142 lõikele 7 puudu üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatuste ettepanek. Lähtudes eeltoodust palume detailplaneeringu eelnõud täiendada.
4. Planeeringualal kehtib Rapla maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80). Palume detailplaneeringu seletuskirjas tuua välja detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule.

5. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 8.16 „Servituutide seadmise vajadus“ on välja toodud, et planeeritud kinnistule nr 1 võib osutuda vajalikuks seada servituudid võrguvaldajate kasuks. Esmalt palume kinnistu asemel kasutada mõistet krunt. Lisaks märgime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 17 on detailplaneeringu ülesanne servituutide seadmise vajaduse märkimine. Palume seletuskirjas välja tuua konkreetsete servituutide seadmise vajadus.
6. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 10 „Kohustused ja järjekorrad planeeringu elluviimiseks“ puudub planeeritavate tegevuste järjekorrast mitmed planeeritud tegevused. Näiteks on puudu planeeritud ristmiku ehitus, veevõtukoha rajamine, drenaažitorustiku uurimistöö teostamine drenide ja kollektorite täpse paigutuse ja sügavuse määramiseks, olemasoleva drenaaži planeeritavate hoonete alt eemaldamine ning uue drenaažisüsteemi rajamine. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 5 lisatakse planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende järjekord hiljemalt planeeringu vastuvõtmise otsusele.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning esitada detailplaneeringu eelnõu arvamuse andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee